

## Деякі економічні та технічні аспекти вирішення житлової проблеми при розвитку території

**В.І. Абелєшов, к.т.н.**

*Харківська національна академія міського господарства  
61002, Україна, м. Харків, вул. Революції, 12*

Житлова проблема є постійним актуальним питанням будь-якого суспільства, її усеосяжне вирішення є вельми спірним і визначається багатьма факторами, у першу чергу соціально-економічним станом суспільства. В умовах ринкової економіки задоволення потреби у житлі є, як правило, особистою справою кожного члена суспільства; житло є товаром, предметом купівлі-продажу, що підлеглий законам ринку – коливанням кон'юнктури, конкуренції в отриманні максимального прибутку; крім того, в якості об'єкту інвестицій житло сприяє концентрації багатств, збільшенню прибутків, отриманню ренти. Розподіл житла між членами суспільства відбувається не відповідно до дійсної потреби в ньому, а на основі закону попиту-пропозиції на товар, ускладненого цілим переліком умов, спрямованих на збереження і збільшення вартості житла; купівля-продаж житла, як правило, обумовлюється й ускладнюється різного роду бар'єрами. До деякої міри обсяг, вид і якість зведення житла визначає дійсна потреба суспільства, а не кон'юнктура ринку або воля приватного власника.

Інвестування в зведення будівель і споруд, якщо капітал позбавлений іншого застосування, може іноді використовуватися як форма його збереження. Придбання житла є найбільш розповсюдженою формою інвестицій; в умовах зростання доходів і зайнятості населення багато людей і родин прагнуть вкласти свої кошти в зведення власного житла.

Житлове будівництво має безпосередній вплив на ситуацію в багатьох галузях економіки, спрямованих на внутрішній ринок країни (1 гривня, вкладена у зведення житла, дає приріст національного внутрішнього продукту 2 – 3 гривні, а 1 додаткове робоче місце у галузі будівництва надає 5 – 6 робочих місць у суміжних галузях економіки).

Ціна нерухомості як товару регулюється попитом та пропозицією. Цінова історія нерухомості досить складна, необхідний моніторинг цін на нерухомість у різних країнах світу за тривалий період; як правило, ринок нерухомості досягав своїх пікових значень через 2 роки після чергового буму на фондовому ринку.

Можливі два основні принципи встановлення ціни на нерухомість: доступна ціна, що збільшує коло покупців житла; висока ціна, що зменшує коло покупців житла.

Основними складовими формування ціни продажу житлової нерухомості є: 1) витрати замовника, що складають 10 – 20% від вартості витрат підрядника;

2) витрати підрядника;

3) витрати на компенсацію власнику земельної ділянки;

4) відрахування 5 – 12% побудованого житла в районах масової забудови

міст для забезпечення незаможних і соціально незахищених людей житлом (життя в місті вимагає прийняття умов спільного проживання, взаємної соціальної опіки і відповідальності);

5) відрахування 2% побудованого житла для «службового» призначення (житловий будинок – це складна інженерна споруда, що вимагає ефективної технічної експлуатації, це треба приймати до уваги мешканцями як частину забезпечення їх комфорту, благополуччя і безпеки);

6) витрати на підготовку території до будівництва, розвиток інженерно-транспортної інфраструктури, що складають 25%;

7) витрати на спорудження поза квартальних інженерних комунікацій, що складають 5% від вартості зведення будинку;

8) витрати на інновації;

9) витрати на інформаційний і організаційно-технологічний супровід будівництва, оформлення житла у власність і послуги фінансових установ;

10) класичний ринковий показник, що впливає на формування ціни, – коефіцієнт споживчої привабливості;

11) податки, питома вага яких в ціні може складати біля 40%.

Жорсткого регулювання цін підрядних робіт не має, але держава здійснює моніторинг їх формування тому, що хоч і в невеликих обсягах, але існує державне замовлення на будівництво житла, на яке йдуть бюджетні кошти. Для кожного міста встановлюється вартість підрядних робіт для будинків визначеного класу, наприклад, у дев'ятиповерховому будинку стандартного об'єму, побудованому в звичайних геологічних умовах із середніми цінами на будівельні матеріали плановий прибуток складає 6%. Витрати замовника і підрядника разом складають вартість зведення будинку, але не вартість будівництва і не ціну продажу. Будинок зводиться на конкретній ділянці, у якій є власник, будинок знаходиться в конкретному районі і місті, тому органи місцевого самоврядування мають право впливати на процес ціноутворення житлової нерухомості. Наприклад, у місті Києві компенсація власникові земельної ділянки складає не менш 12% від вартості зведення будинку, відрахування на розвиток міської інфраструктури і соціальної сфери складають біля 4% (у центральних районах значно вище), на розвиток районної інфраструктури – біля 10%. Такий підхід є виправданим тому, що інвестор вкладає кошти не тільки в зведення будинку і квартири, але й у розвиток інфраструктури і соціальної сфери простору свого проживання.

Розвиток житлового будівництва у великих містах стримує проблема відсутності «вільних територій» – ділянок, що не вимагають додаткових витрат, пов'язаних з відселенням мешканців із «плями забудови», інженерної підготовки території (наприклад, ділянки лівобережжя міста Києва потребують гідравлічного наміву або завезення ґрунту), а також додаткового благоустрою усередині квартального простору. Як правило, останнє є компенсацією мешканцям існуючих житлових будинків за згоду «потіснитися». Розміри таких витрат є індивідуальними для кожного будинку, але не менш 5% від вартості його зведення. Якщо присутні усі фактори – відрахування складають біля 10%.

У щільно забудованій частині міст практично відсутні вільні технічні потужності інженерних комунікацій без яких неможливо обійтися, їх спорудження потребує прокладання і перекидання значних обсягів інженерних мереж для виконання технічних умов міських служб.

Кожен наступний житловий будинок як інженерний технологічний об'єкт повинний бути краще оснащеним, комфортнішим і ринково привабливішим ніж попередній, що потребує додатково 6 – 8% загальних витрат, завдяки чому можна освоювати і впроваджувати нові високотехнологічні методи будівництва та сучасне інженерне обладнання будівель.

Об'єктивними причинами зростання цін  $1\text{м}^2$  площі житлового будинку є збільшення вартості матеріальних ресурсів, що складають 50 – 60%, та збільшення податків, що складають біля 40%.

Слід зазначити, що чим вище житловий будинок, тим більше вартість  $1\text{м}^2$  його площі, а об'єм 1 – 2-х кімнатних квартир у більшості будинків складає не менш 30%, що також збільшує вартість  $1\text{м}^2$  площі.

В сучасних умовах необхідна розробка нових проектів і програм здійснення житлової політики держави, сутність якої полягає в тому, що держава безпосередньо забезпечує соціальним житлом на умовах найму тільки пільгові категорії населення. У той же час держава повинна стати активним суб'єктом ринку житла, створити систему необхідних стимулів і інструментів житлового будівництва, що включає надання державних субсидій, податкових пільг, зниження кредитних ризиків, розвиток ринку іпотечних цінних паперів, удосконалення пенсійної системи, реєстрації прав власності на нерухомість та угод з нею, створення повного реєстру нерухомості країни, виключення махінацій з нерухомістю.